



**University of  
Zurich**<sup>UZH</sup>

**Zurich Open Repository and  
Archive**

University of Zurich  
University Library  
Strickhofstrasse 39  
CH-8057 Zurich  
[www.zora.uzh.ch](http://www.zora.uzh.ch)

---

Year: 2005

---

## **Weststrasse – ein Ort mit Veränderungspotenzial. Ergebnisse einer Befragung der GrundeigentümerInnen an der Weststrasse**

Landolt, Sara

**Abstract:** Die Abklassierung zur Quartierstrasse eröffnet der stark befahrenen, schmalen, oft mit Abfall gesäumten Weststrasse ein grosses Veränderungspotenzial. Bereits gibt es vereinzelte Sanierungsprojekte für Liegenschaften, und einige EigentümerInnen träumen gar von einer belebten Strasse und Mittelsstandsfamilien als MieterInnen.

Posted at the Zurich Open Repository and Archive, University of Zurich

ZORA URL: <https://doi.org/10.5167/uzh-190675>

Journal Article

Published Version

Originally published at:

Landolt, Sara (2005). Weststrasse – ein Ort mit Veränderungspotenzial. Ergebnisse einer Befragung der GrundeigentümerInnen an der Weststrasse. Stadtblick, 12:26-27.

# Weststrasse – ein Ort mit Veränderungspotenzial

Ergebnisse einer Befragung der GrundeigentümerInnen an der Weststrasse

Die Abklassierung zur Quartierstrasse eröffnet der stark befahrenen, schmalen, oft mit Abfall gesäumten Weststrasse ein grosses Veränderungspotenzial. Bereits gibt es vereinzelte Sanierungsprojekte für Liegenschaften, und einige EigentümerInnen träumen gar von einer belebten Strasse und Mittelstandsfamilien als MieterInnen.

Die Weststrasse bildet zusammen mit der parallel gelegenen Seebahnstrasse einen eigentlichen Riegel zwischen dem Kreis 3 und der City. Hört man «Weststrasse», denkt man an Autobahnzubringer, an viel Verkehr, Lärm und Gestank. Tatsächlich wird die Weststrasse tagsüber stündlich von mehr als 1000 Personenwagen sowie von beinahe 100 Lastwagen befahren. Der Lärmalarmwert (70 dB) wird permanent überschritten. Und dennoch ist die Weststrasse auch das Zuhause, der Arbeitsplatz und das direkte Umfeld von über tausend Personen – dank der

Westumfahrung Zürichs in naher Zukunft gar ein Ort mit grossem Veränderungspotenzial. Denn die Westumfahrung Zürichs wird die Attraktivität der innerstädtischen Achsen sowie der Durchgangsachsen gezielt reduzieren. Flankierende Massnahmen greifen punktuell in das regionale Verkehrssystem ein, um den Transitverkehr umzulagern und den verbleibenden innerstädtischen Verkehr zu kanalisieren. Eine dieser Massnahmen sieht vor, die Weststrasse abzuklassieren und als Quartierstrasse neu zu gestalten.

Für Stadtentwicklung Zürich stellte sich die Frage, welche Auswirkungen diese Massnahme in räumlicher und sozialer Hinsicht auf das Quartier und insbesondere auf das Gebiet um die Weststrasse haben wird.

Dazu wurden eine sozialräumliche Analyse des Sihlfelds mit Fokus Weststrasse, eine schriftliche Befragung der Liegenschaftsverantwortlichen an der Weststrasse sowie vertiefende Gespräche mit 14 dieser Personen durchgeführt. Die hohe Rücklaufquote der Befragung der GrundeigentümerInnen von 52% (47 EigentümerInnen) lässt auf ein grosses Interesse an der Zukunft der Strasse schliessen. Die Ergebnisse der Befragung geben Auskunft über die jetzige Nutzungssituation, ehemalige und geplante Renovationen, aber auch über Ideen, Erwartungen und Befürchtungen der GrundeigentümerInnen an der Weststrasse.



Bis zur Eröffnung der Westumfahrung Zürich wird sich der Transitverkehr täglich durch die Weststrasse schieben.

## Wer wohnt an der Weststrasse?

Direkt an der Weststrasse wohnen 1357 Personen. Auffallend an der Bevölkerungsstruktur ist der sehr grosse Anteil jüngerer Personen – die bis 29-Jährigen machen 53% der Bevölkerung aus (städtischer Schnitt: 33%) – sowie die wenigen Personen über 50 Jahre (12%, städtischer Schnitt: 33%). Charakteristisch ist der hohe Anteil der Ausländerinnen und Ausländer (60%), der bei den Kindern besonders hohe Werte erreicht (bis 78% bei den 5- bis 14-Jährigen). Die meisten AusländerInnen stammen aus Osteuropa und der Türkei (34%)



und erst in zweiter Linie aus Südeuropa. Das Umzugsverhalten zeigt, dass sehr viele Personen direkt aus dem Ausland an die Weststrasse ziehen (56% aller Zuziehenden). Die zu leistende Integrationsarbeit ist daher gross, sind doch viele DirektzuzügerInnen noch nicht mit unseren Regeln und Alltagsnormen vertraut. Die Weststrasse weist ferner einen hohen Anteil an Personen mit sehr tiefem Einkommen auf, während hohe Einkommen äusserst selten sind. Zudem liegt die Erwerbslosenquote in diesem Gebiet über dem städtischen Durchschnitt.

Die hohe Belegungsdichte von 2,3 Personen pro Wohnung (Stadt: 1,8 Pers.) und der geringe Wohnflächenverbrauch von 39 m<sup>2</sup> pro Person (Stadt: 52 m<sup>2</sup>) zeigen deutlich, dass an der Weststrasse dicht gewohnt wird. Neben den eher engen Wohnverhältnissen im Innenraum findet sich auch aussen wenig Freiraum.

### Nicht nur billiger Wohnraum

Die 593 Wohnungen an der Weststrasse setzen sich hauptsächlich aus 3-Zimmer-Wohnungen zusammen (53% aller Wohnungen). Die Mieten der Wohnungen sind teilweise sehr tief, liegen im Durchschnitt aber im Mittel. Angesichts der hohen Wohnumfeldbelastung erklärt sich dies zum Teil daraus, dass es keine Genossenschaftswohnungen gibt. Aber es finden sich auch einige teure Ausreisser: So kann zum Beispiel die Miete für eine 3-Zimmer-Wohnung bei einem Mittelwert von 1380 Franken zwischen 300 und 3000 Franken variieren. Trotz teilweise sehr alter und nur wenig unterhaltener Bausubstanz, stark verkehrsbelastetem Wohnumfeld und nur spärlich vorhandener Frei- und Grünräume sind kaum Leerstände zu verzeichnen. Während die EigentümerInnen argumentieren, es habe aufgrund der tiefen Mietpreise keine Leerbestände, muss eher angenommen werden, dass viele an der Weststrasse Wohnende durch ihre sozioökonomische und

kulturelle Lage keine Wohnung an besserer Lage bekommen.

### Viele Pläne für die Zukunft

Die Befragung der GrundeigentümerInnen legt auch einige interessante Ergebnisse über deren Zukunftspläne offen. Für 17 Liegenschaften stehen bereits konkrete Renovationspläne an, deren Zeitpunkt hängt jedoch teilweise von der Abklassierung der Strasse ab. Weitere 10 Personen gaben an, dass sie im Falle einer Abklassierung und deutlichen Beruhigung der Strasse renovieren würden, was folgendes Zitat einer Eigentümerin illustriert: «Die Investitionen jetzt sind eher gering. Wir lassen streichen, wenn es Wohnungswechsel gibt. Das Ganze ist eine Liegenschaft, die nicht viel einbringt, aber auch nicht viel verlangt. Wenn die Strasse tatsächlich ruhiger wird, dann investiere ich. Das Haus wird dann saniert. Das war ja schon unsere Absicht, als wir das Haus kauften.» Dieser Blick in die Zukunft zeigt, dass die Abklassierung der Weststrasse mit einem riesigen Veränderungspotenzial bei den Liegenschaften verbunden ist. Im Weiteren ergibt sich aus der Befragung, dass viele EigentümerInnen im Falle einer Neugestaltung der Weststrasse eine stärkere Begrünung wünschen.

### Bald attraktive Wohnlage für Mittelschicht?

Die Art der geplanten Renovationen – Aufstockungen, Dachausbau, Erneuerungen der sanitären Anlagen und Küchen – deuten in Richtung eines verdichteteren Wohnens in qualitativ besseren Wohnungen. Wohnungszusammenlegungen scheinen jedoch kein Thema zu sein, obwohl die Mehrheit der Wohnungen nur drei Zimmer umfasst. Dies steht im Widerspruch zur Vision der EigentümerInnen, die Mittelstandsfamilien als künftige MieterInnen sehen. Die EigentümerInnen stehen der Abklas-

sierung durchgehend positiv gegenüber und hoffen, dass sie nicht nur die direkte Verkehrsbelastung reduziere, sondern auch beschmierte Hauswände, das Rotlichtmilieu und den Abfall entlang der Strasse eindämme. Wird die Weststrasse zur Quartierstrasse, folgen Fassadenverbesserungen und damit eine Aufwertung des Strassenbilds. Auf einen Dominoeffekt lässt die folgende, mehrfach gemachte Aussage schliessen: «Wenn die Ersten mit Sanieren beginnen, ziehen die andern automatisch nach.»

### Fazit

Eine Abklassierung der immens befahrenen Weststrasse, die heute das Quartier Sihlfeld zerschneidet, verbessert nicht nur das Wohnumfeld, sondern hat auch Auswirkungen auf die Liegenschaften. Lange aufgeschobene, aber dringend nötige Sanierungen werden von den Liegenschaftsbesitzenden endlich konkretisiert. Bleibt die Frage, welchen Einfluss die Veränderungen auf die soziostrukturelle Zusammensetzung der BewohnerInnen hat und ob und inwiefern dabei günstiger Wohnraum verloren geht.

Die Studie kann unter [www.stadtentwicklung-zuerich.ch](http://www.stadtentwicklung-zuerich.ch) als PDF heruntergeladen werden.



Sara Landolt  
dipl. Geografin,  
Geographisches Institut,  
Universität Zürich